



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 25.05.2023 r.

Poz. 2573

UCHWAŁA NR LII/515/2023 RADY GMINY CHMIELNO

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno – UR, obejmującego działkę nr 159/4

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chmielno uchwalonego uchwałą Nr XXIV/241/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 grudnia 2013 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XXVIII/302/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 października 2017 r. **Rada Gminy Chmielno uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Ogólne przepisy i ustalenia

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno – UR, obejmującego działkę nr 159/4, zwany dalej „planem”. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,62ha

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXXIII/294/2021 Rady Gminy Chmielno z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno – UR, obejmującego działkę

nr 159/4.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).
- 4) <https://chmielno.e-mapka.net>

§ 4. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków;

- 2) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. tarasów, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.,
 - c) powierzchni zajmowanej przez szklarnie i altany;
- 3) **Powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia; do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 4) **Powierzchnia użytkowa budynku** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;
- 5) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, itp.;
- 6) **Zabudowa** – budynki.

2. Pojęcia użyte w planie i niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. W zagospodarowaniu i urządzeniu działki budowlanej należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą rzeźbę terenu.

4. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Na etapie projektowania planowanej zabudowy należy uwzględnić właściwości geotechniczne gruntu, ochronę rzeźby terenu i zachowanie atrakcyjności krajobrazu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym; działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

4. Uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.

5. Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenazowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

6. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się konserwację i udroźnienie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieków wodne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

8. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

9. Istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony.

10. W przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu.

11. Na terenie planu nie dopuszcza się funkcji, które, zgodnie z obowiązującymi przepisami, są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:

- 1) zwarta bryła, założona na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozcłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni
- 2) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- 3) kolorystyka elewacji stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; należy stosować naturalne odcienie bieli, beżu, szarości oraz ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu,
- 4) pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości; należy stosować wyłącznie pokrycie matowe.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej W obszarze planu nie występują obiekty lub tereny chronione.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości oraz podziału terenu ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:

- 1) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6 m,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°,

- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
- a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
- 4) Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy W obszarze objętym planem należy zapewnić nieskażoną wodę pitną i technologiczną w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu odbywa się z drogi publicznej gminnej, położonej poza obszarem planu.

2. W granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:

- 1) min. 2 miejsce postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
- 2) min. 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny.

3. W ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1) min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2) min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3) min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

4. Miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

5. Woda: z sieci wodociągowej.

6. Ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej

7. Wody opadowe:

- 1) odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
- 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.

9. Energia elektryczna: z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii.

10. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.

11. Utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12. Zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Kolidujące z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

14. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

15. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.

16. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.

17. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Nie określa się.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę,

o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości: 30%.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1.UR

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- 1.UR – 0,62 ha

2) Przeznaczenie terenu: UR– teren usług rzemiosła

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa usług rzemiosła - stolarnia,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,

- pomieszczenia biurowe i socjalne,

- zabudowa towarzysząca,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym; zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 2,

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 70%,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 1,0;

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 10,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

g) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci do 45°;

- h) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1500m²; minimalna powierzchnia działki budowlanej, nie dotyczy wydzieł dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 17. Traci moc, w granicach objętych niniejszym planem, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XXIII/174/97 Rady Gminy Chmielno z dnia 18.12.1997r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 11.05.1998 r., poz. 91).

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Chmielno Stanisław Klimowicz



Nazwa organu prowadzącego polis (Województwo Pomorskie)	Identyfikator ewidencyjny i kartograficzny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza	
Data wykonania kopii materiału zasobu	z up. Starosty Adam Barejka	
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ		

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

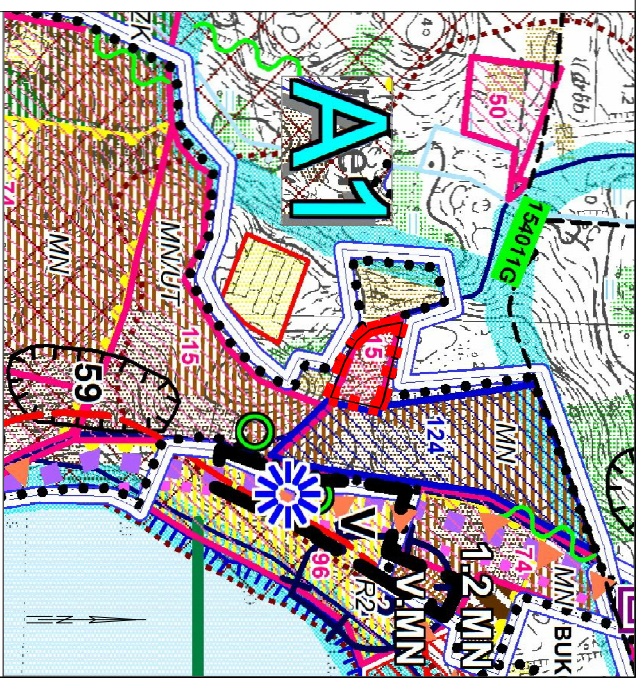
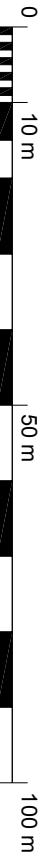
skala 1 : 1000

Województwo pomorskie
Powiat: Kartuski
Gmina: 220501_2, Chmielno
Dobre: 0003, Chmielno
Działka(s): 159/4
Sekcja: 6.22021151
Ukł. poziomy: PL-ETRF2000 strona 6 (18)
Ukł. wys: PL-EVRF2007-NH

UZNAWIENIA:

	granice opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren usług rzemieślniczych

Cały obszar położony w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego



Wzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chmielno zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chmielno Nr XXIV/241/2013 z 30 grudnia 2013r. oraz zmienionego uchwałą Rady Gminy Chmielno Nr XXVIII/302/2017 z 30 października 2017 r.
Skala 1:10000

- obszar objęty planem
- Oznaczenia ogólne
- granice obrębów geodezyjnych
- nazwy obrębów geodezyjnych
- tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową
- 1. Podział gminy na strefy funkcjonalno - przestrzenne
- granice stref funkcjonalno - przestrzennych
- wielofunkcyjne ośrodki miejskie
- A1 - Chmielno
- 2. Kierunki zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów
- obszary możliwego, docelowego zainvestowania
- tereny znanej zabudowy wsi w rozumieniu przepisów odrębnych (wg uchwały Sejmiku Woj. Pom.) w sprawie RPK
- 2.1. Tereny istniejącego zainvestowania wraz z obszarem kontynuacji zabudowy, w tym o podstawowej funkcji terenów:
- zabudowa usługowa
- 2.2. Obszary zdegradowanego przeznaczenia terenów wg obowiązujących planów miejscowych
- Sytuacja planistyczna (stan na maj 2013r)
- 1+116 obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- 4. Obiektu/ obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych USTAWA O OCHRONIE PRAZYKODY
- Kaszubski Park Krajobrazowy (a) - prawie cały obszar gminy.
- 7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji
- istniejąca sieć drogową:
- drogi gminne
- klasyfikacja techniczna dróg:
- drogi lokalne lub dojazdowe
- 9. Obszary do przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
- miejscowości wymagające rekultywacji i estetyzacji istniejącej zabudowy - Chmielno, Mieduchno

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno - UR, obejmującego działkę nr 159/4

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr LIII/15/2023 Rady Gminy Chmielno z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Autoryzacja: mgr inż. arch. Ewa Penkowska
mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska
Skala 1:1000

ARCHITECTO
Pracownia Projektowa Sp. z o.o.
ul. Waszowskię 125b
80-225 Gdańsk, tel.: 58 335 62 15
www.architecto.pl

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/515/2023

Rady Gminy Chmielno

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Chmielno – UR, obejmującego działkę nr 159/4**

Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 15.03.2023 r. do 04.04.2023 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 19.04.2023 r. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w trakcie biegu terminu na składanie uwag wyznaczonego po wyłożeniu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi do planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/515/2023

Rady Gminy Chmielno

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno – UR, obejmującego działkę nr 159/4

W granicach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.